

財政部國有財產署令

中華民國113年10月28日

台財產署管字第11340008870號

修正「國有非公用不動產租賃作業程序」部分規定，並自即日生效。

附修正「國有非公用不動產租賃作業程序」部分規定

署 長 曾國基

#### 國有非公用不動產租賃作業程序部分規定修正規定

四、本作業程序規定申租人或受任人應檢附之證件影本，應由申租人或受任人簽註「本影本與正本相符，登記資料仍為有效，如有不實願負法律責任」並認章。

本作業程序規定應檢附之切結書、拋棄書、過戶換約申請書、承租人名義變更換約申請書、說明書及協議文件（含繼受證明文件、權利移轉相關證明文件及契約書，下同）等，除另有規定外，應由各立書人蓋原租約章或依下列方式辦理：

（一）切結書、拋棄書、過戶換約申請書及承租人名義變更換約申請書：

- 1、立書人親自到場驗證：由立書人親自（不得由受任人代理）到場簽名及蓋章，由出租機關驗證立書人之身分證，並拍攝立書人臉部清晰照片彩色列印併案存檔，切結書等文件加註「立書人親自到場簽名及蓋章切結，經核對本人無誤」文字並由立書人及出租機關核對人員於加註處簽名及蓋章。
- 2、委託他人代理：切結書等文件委託他人代理送達，委託書載明委託事由並由立書人與受任人共同簽名及蓋章，經依法公證或認證後，立書人及受任人於切結書等文件共同簽名並蓋用與委託書相同之印章。

（二）說明書及協議文件：

- 1、由全體立書人或協議人依法辦理公證或認證。
- 2、由地政士依地政士法規定辦理簽證。

前項切結書應載明：切結事項如有虛偽不實者，願負法律責任，並無條件同意出租機關撤銷或終止租約，所繳租金及歷年使用補償金不予退還。

十二、依其他法律申租國有非公用不動產者，應填具申請書、檢附身分證明文件，並視申請類別檢附下列文件：

（一）依礦業法規定租用礦業用地：

- 1、礦業主管機關核定礦業用地證明文件及明細表影本。
- 2、礦區圖。
- 3、採礦或探礦執照影本。

- (二) 依都市計畫法規定租用獲准投資辦理都市計畫事業之公共設施用地：主管機關核發獲准投資辦理都市計畫事業之證明文件。
- (三) 依發展觀光條例規定租用開發經營觀光遊樂設施、觀光旅館用地：行政院核定函。
- (四) 依農產品市場交易法規定租用農產品批發市場或農民團體共同運銷之集貨場所需用地：主管機關核准之證明文件。
- (五) 依文化創意產業發展法規定租用文化創意事業需用之不動產：主管機關核准之證明文件。
- (六) 依產業創新條例規定租用因擴展工業或設置污染防治設備所必須之土地：主管機關核發之工業用地證明書。
- (七) 依住宅法規定租用興辦社會住宅需用之不動產：主管機關核准之證明文件。
- (八) 行政法人依其設置條例規定因業務必要使用之不動產：行政法人監督機關認定屬業務必要之證明文件。
- (九) 依原住民族教育法、幼兒教育及照顧法規定辦理社區（部落）互助教保服務中心需用之不動產：直轄市、縣（市）政府核轉之公函。
- (十) 依文化藝術獎助及促進條例規定辦理文化藝術事務需用之不動產：主管機關核定（或審查同意）之公函。
- (十一) 依其他法律規定得予出租之證明文件。

十九、申租不動產，有下列情形之一，認屬依法令規定不得出租之不動產，申租案依出租管理辦法第二十五條第三款規定註銷：

- (一) 屬出租管理辦法第十八條至第二十一條規定不得出租者。
- (二) 依國產法第四十二條第一項第三款規定申租之不動產，有同法施行細則第四十三條之二第一項但書及前款規定應不予出租之情形者。但其得予讓售法源同出租管理辦法第三十條前段規定情形，且經直轄市、縣（市）政府認定屬從來合法之使用者，不受特定水土保持區不予出租限制。
- (三) 位於河川區域內者。
- (四) 依行政院、財政部核示不予出租、停止出租或經相關目的事業主管機關認定有保護需要或有安全之虞，或通知應收回者。
- (五) 依其他法令規定不予出租者。

依出租管理辦法第十八條至第二十一條之各條第二項（民國一百零二年十二月二十六日《含》以前曾成立租賃關係之土地，仍作農作、畜牧、造林、養殖或建築使用，得出租予最近一次租約之原承租人或其繼承人者，及適用耕地三七五減租條例

之國有耕地租約或國有耕地放租租約、國有養地租約之土地，仍作農作、畜牧、養殖使用，原承租人依該條例第十七條第一項第二款規定終止租約後重新申請承租，其符合國產法第四十二條第一項第二款規定逕予出租對象者）申租不動產者，免依各條第一項查對用地類別及辦理查註，除有前項第四款或第五款規定情形外，經審核符合規定者，即予辦理出租。

二十八、不動產出租之期限如下：

- (一) 房屋：五年以下。
- (二) 建築基地：二十年以下。
- (三) 農作地、畜牧地：十年以下。
- (四) 養地、養殖地：十年以下。
- (五) 礦業用地：十年以下。
- (六) 造林地：十年以下。
- (七) 其他土地：十年以下。

租約之起訖日期，依下列方式於租約內訂明：

- (一) 申租時已實際使用該不動產者，起租日期為受理申租案之次月一日。
- (二) 申租時無使用該不動產之事實者，起租日期為簽訂租約之次月一日。
- (三) 租期屆滿日：基地由本署統一訂定之；其他不動產，由出租機關自行訂定之。但屬依國產法第五十二條之一第一項第六款、同法施行細則第五十五條之一第一項第六款及第三項第四款、國產法第四十二條第一項第三款及同法施行細則第四十三條之二規定申租不動產，相關主管機關出具主管機關認定國有非公用不動產有提供使用必要之審查意見表核定使用期限較第一項規定租約期限短者，租期屆滿日依相關主管機關核定使用期限訂定。

第一項土地出租期限超過十年者，出租機關應先報經財政部核准後辦理出租，並應於每年六月及十二月底就當期出租案件列冊報本署，依國產法施行細則第四十九條規定層報行政院備查。

四十、承租人依前點規定申請續租換約時，應備具申請書，檢附原租約（驗畢後得發還）、身分證明文件並視申請類別檢附下列文件：

- (一) 基地：
  - 1、地上建築改良物已辦理所有權第一次登記者：所有權狀影本或登記謄本。
  - 2、地上建築改良物未辦理所有權第一次登記者：建築改良物確屬承租人所有切結書。

3、承租人仍作建築基地使用之切結書。

(二) 房屋：

- 1、承租人為現使用人之切結書。
- 2、承租人設籍於該房屋之現戶戶籍證明文件影本。但承租人非自然人者，應檢附政府機關或公營事業機構出具現為承租人實際使用該房屋之證明文件。

(三) 其他土地：

- 1、承租人為現使用人之切結書。
- 2、承租土地位於山坡地者，應檢附未逾山坡地保育利用條例第二十條規定面積上限切結書。
- 3、租用造林地者，以林業經營方式造林使用切結書。

前項第一款第二目、第三目、第二款第一目及第三款第一目應檢附之切結書，承租人已依第四點第二項規定方式於申請書之承諾事項欄具結者，免予檢附。

承租人為二人以上共同承租，因故無法全體會同依前二項規定申請續租換約者，得視申請類別由部分承租人為代表，依第三十三點第五項規定辦理，以全體承租人名義申請換約續租。

依國產法第五十二條之一第一項第六款、同法施行細則第五十五條之一第一項第六款、第三項第四款及第四十二條第一項第三款規定出租不動產，於租期屆滿申請續租換約時，承租人應檢附主管機關重新出具申租審查意見表或公函，承租人無法取具該審查意見表或相關公函者，不同意續租換約。

依國產法第四十二條第一項第三款（讓售法據為國產法第五十一條、第五十二條、第五十二條之一第二項、第五十二條之一第一項第六款及同法施行細則第五十五條之一第三項第三款）或其他法律規定出租不動產，承租人應於租期屆滿前二年內（房屋或房地租約為三個月內）洽各該目的事業主管機關確認承租人仍依原計畫用途使用，承租人如已變更原計畫用途使用，不同意續租換約。

依國產法第四十二條第一項第三款及第五十條規定為國營事業機關或地方公營事業機構業務需要出租不動產，屬台灣電力股份有限公司設置鐵塔用地位於大面積國有土地範圍者，於租約期滿仍依原租賃用途使用，且經主管機關經濟部認定有繼續提供使用必要者，得辦理續租。

出租機關得經承租人同意，於訂約時收取計算至訂約當月底止之租金及分期款。

四十二、出租機關受理過戶換約、承租人名義變更換約、繼承換約及續租換約案件，經審查符合規定者，簽注意見於簽核表後，核發新約。

前項租約起訖日期，依下列方式辦理：

- (一) 過戶換約或承租人名義變更換約，以申請換約之日期為租期起日，其租期訖日，除另有規定外，以原租約屆滿日為準。
- (二) 繼承換約，以繼承發生之日期為租期起日，其租期訖日，除另有規定外，以原租約屆滿日為準。
- (三) 續租換約，以原租期屆滿之次日為租期起日，其租期訖日，除另有規定外，依第二十八點規定辦理。但基地之租期起日，得為申請續租之次月一日。

第一項過戶換約案件屬租用基地、租用房屋或房地者及繼承、續租換約案件，得免辦勘查。前開免辦勘查案件換約時，出租機關應於租約特約事項加註：「本案不送勘查，換約後經抽查或檢舉違反法令及租約約定者，出租機關得終止租賃關係或認定租約無效」。

出租機關應於每年三月底前盤點次年國有出租耕地、農作地、畜牧地、造林地、養（殖）地租約租期屆滿案件，並制定續租換約抽查計畫。

前項抽查方式得以遙控無人機拍攝之航照影像套繪地籍圖或利用國有土地地理資訊系統最新年度圖資查對，倘查對後有疑似違約情形或無法查對地上物狀況，辦理勘查。經抽查之租約，倘地上物情形符合租約約定用途，且無擴大占用情形，經審查符合續租換約規定者，訂約時免依第三項規定加註特約事項；倘經查核有違約使用或疑似擴大占用情形者，承租人未改正前，不予通知及辦理續租換約。

四十四、基地承租人除經出租機關同意發給土地使用權同意書外，不得擅自增建、修建、改建或新建地上建築改良物、設置雜項工作物或其他設施，違反者，依出租管理辦法第三十七條第二項規定處理。經出租機關終止租約者，於租賃基地未收回前，出租機關重新辦理出租時，依第三十六點第二項規定追收違約金。

前項土地使用權同意書之核發，除都市計畫公共設施保留地應依第二十六點規定辦理或另有規定外，出租機關得依下列原則審辦：

- (一) 依國產法第四十二條第一項第一款、第二款規定出租者：
  - 1、同一戶租約或依第五十三點規定併計毗鄰二戶以上類別及性質相同租約，承租總面積在三百平方公尺（含）以下者，同意在承租範圍，最高以原有房屋樓層數加建一層之方式辦理增建、修建、改建或新建；倘承租基地上有樓層數不同之房屋，且為同一人所有，得同意以原有房屋樓層數最高者加建一層核發土地使用權同意書。承租總面積超過三百平方公尺者，僅同意承租人修建。
  - 2、依前日申請建築之基地（含建築改良物本身所占之地面及其所應留設之法定空地）範圍，除包括依前日計算承租總面積之土地外，尚包括

私有土地或其他公有土地者，不予同意。

- 3、承租基地作下列各種使用，且為承租人單一主體使用者，得予同意，不受第一目、第二目規定限制：
    - (1) 公用事業。
    - (2) 財團法人或公益性社團法人之事業。
    - (3) 經目的事業主管機關認定屬慈善或公益團體舉辦之公共福利事業或慈善救濟事業。
    - (4) 外交館舍或外僑學校。
    - (5) 政府輔導之重大投資事業。
  - 4、承租人為原國營事業民營化後之公司，承租之基地係於民營化時未作價投資，且為其公司事業單一主體使用者，得予同意，不受第一目、第二目規定限制。
  - 5、接管原委託他機關代管之國有出租基地，原代管機關租約無禁止建築之約定，於經管期間已同意承租人增建、改建或新建地上建築改良物，尚未完成建築即移還本署接管並重新依國產法第四十二條第一項第二款規定出租，且為承租人單一主體使用者，得予同意，不受第一目、第二目規定限制。
- (二) 依國產法第四十二條第一項第三款規定出租者：適用讓售法源為同法第五十條至第五十二條、第五十二條之一第一項第六款及同法施行細則第五十五條之一第三項第三款、第四款、同法第五十二條之一第二項或其他法律，且為單一主體使用者，得予同意。
- (三) 依民法第四百二十五條之一規定出租國私共有土地之國有持分者：得予同意承租人修建。該共有土地屬未經協議分管者，出租機關於逕就國有持分部分核發土地使用權同意書時，應告知承租人須另徵得他共有人同意始得向建築主管機關申請建築。
- (四) 依其他法律規定出租者：符合該法律規定之租賃目的，且為承租人單一主體使用者，得予同意。
- (五) 一筆土地僅部分出租者，應先辦理地籍分割，始得同意承租人增建、修建、改建或新建。但依法令規定無法辦理分割者，僅得同意承租人修建。
- (六) 承租人如有欠租或已辦理分期繳交使用補償金者，應先繳清後，再予以同意。

(七) 內政部依行政院核定「加速推動都市更新方案」勘選或「都市更新示範計畫」等核定補助之都市更新地區，範圍內經內政部確定須配合暫緩處分之土地，不同意核發土地使用權同意書。

承租人就最初訂約時既有之建築改良物申請補辦建築執照者，得同意核發，不受前項第一款至第四款規定限制。

接管他機關移交原以標租以外方式出租、抵繳稅款、依土地法第七十三條之一或地籍清理條例囑託登記為國有或國稅稽徵機關承受法務部行政執行署各分署無法拍定之國有出租土地，已換訂本署租約，其出租目的係供承租人建築房屋使用，且租約無禁止或不得增建、修建、改建或新建之約定者，依第二項第一款、第三款、第五款至第七款及前項規定辦理。

因天然災害致承租人所有建築改良物毀損、不堪使用或居住者，同意在承租範圍，最高以原有房屋樓層數最高者加建一層，核發土地使用權同意書，辦理增建、改建或新建，不受第二項第一款、第五款及第六款規定之限制。

第二項至前項土地使用權同意書（格式由本署定之）之核發應一式二份，一份交承租人，一份併出租案備查，其有效期間最長以一年為限，且不得超過租期屆滿日。

五十五、出租不動產之租金，除另有規定外，依下列計算方式計收：

- (一) 基地：年租金為當期土地申報地價總額乘以百分之五。
- (二) 房屋：年租金為當期房屋課稅現值乘以百分之十。
- (三) 農作地（含原林乙地）、畜牧地、養地及養殖地：年租金為地方政府公告當期正產物單價乘以租約約定之正產物收穫總量乘以千分之二百五十。
- (四) 礦業用地：年租金為依國有財產計價方式評定之市價乘以百分之四。
- (五) 造林地：於地上林木依法砍伐時，比照中央林業主管機關出租國有林事業區造林地之林產物分收規定計收。但出租管理辦法民國一百十年三月三日修正施行前已簽訂造林地租約，於修正施行後租期屆滿前砍伐林木、竹林者，其造林地租金得由承租人選擇依租約約定或砍伐時中央林業主管機關出租國有林事業區造林地之林產物分收規定計收。

接管他機關原以標租方式出租之不動產，承租人依第四十一點第二項規定申請續租時，其最近一次原租約約定租金額高於前項租金計收基準者，從其原訂基準計收；低於該基準者，改按前項規定計收。

接管他機關原以標租以外方式出租、抵繳稅款、依土地法第七十三條之一或地籍清理條例囑託登記為國有或國稅稽徵機關承受法務部行政執行署各分署無法拍定

之出租不動產，承租人申請續租時，其租金依下列方式計收：

（一）經行政院專案核定其租金率者，從其規定計收。

（二）前款以外情形，最近一次原租約約定之租金額高於第一項租金基準者，從其原訂基準計收；其餘改按第一項租金基準計收。

五十九、出租機關得視承租人每月應繳租金額，於租約內訂明按月或按若干月為一期，由承租人主動向出租機關繳納。但為房屋或房地租約，應訂明按月繳納租金。

前項租金為實物者，於地方政府公告折收代金基準核計後，通知承租人限期繳納。

六十四、收租單位應逐日編製日結單核對帳目，並逐日列印繳款書稽核表連同繳款書及聯單報核聯於每月月底前彙送主計單位查核。